

Poikkeamislupa, Onas

Kaupunkikehityslautakunta 10.02.2026
1448/10.03.00.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Kiinteistölle 638-450-1-13 haetaan poikkeamislupaa saunarakennuksen (25 k-m²) rakentamiselle.

Kiinteistön maapinta-ala on 4,379 ha ja se on rekisteröity 13.9.2017. Kiinteistö sijaitsee Risholmen nimisellä saarella Onaksen saaristossa. Kiinteistö muodostuu saaren poikki ulottuvasta alueesta, jolla on rantaa sekä saaren etelä- että pohjoispuolella. Kiinteistön pohjoisosassa on myös kannas, joka yhdistää Risholmenin Aparholmen nimiseen saareen. Hakemuksen ja siihen liitetyn asemapiirroksen mukaan tarkoituksena on sijoittaa haettu sauna tämän kannaksen länsirannalle.

Kiinteistön etelärannassa sijaitsee hakemuksen mukaan vuonna 2001 rakennettu sauna (25 k-m²). Uudenmaan ympäristökeskus on vuonna 2000 myöntänyt (0100L0577-214) poikkeamisen 25 k-m² saunarakennuksen rakentamiselle vähintään 30 metriä rannasta. Samana vuonna saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa (638-2000-489). Vireillä olevan poikkeamislupahakemuksen mukaan saunarakennus on rakennettu ja valmistunut vuonna 2001, mutta Porvoon rakennusluparekisterin mukaan yhtään katselmusta ei ole tehty. Peruskartan mukaan sauna näyttää olevan eri paikassa kuin myönnetyssä poikkeamis- ja rakennusluvassa.

Hakija perustelee haettua poikkeamista sillä, että pursiseura tarvitsee toisen saunan kävijämäärien ollessa niin suuria. Kaavamääräysten mukaan saaren etelärannalla olevaa saunaa voitaisiin laajentaa, mutta hakijan mukaan alue sijaitsee liian kaukana laiturista (noin 600 metriä), ja kulkureitti laiturilta saunalle saaren poikki on paikoin vaikeakulkuinen monelle iäkkäälle jäsenelle. Lisäksi kaksi vierekkäistä saunaa ei ole optimaalinen ratkaisu saunomisrauhan kannalta. Sijoittamalla uusi sauna kannakselle saataisiin parempi saunomisrauha, kulku tapahtuisi helppokulkuisemmassa maastossa ja saunan etäisyys venelaiturista olisi lyhyempi.

Onaksen saaristossa on voimassa oikeusvaikutteinen rakentamista ohjaava osayleiskaava (hyväksytty 31.8.2016). Kaavassa on osoitettu seuraavat alueet haetulle kiinteistölle:

- Kiinteistöön etelärantaan on osoitettu venesatama/retkisatama (LV-3), joka on tarkoitettu venekerhon käyttöön. Alueelle saa rakentaa venekerhon käyttöön tarkoitettuja pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia. Kaavamääräysten mukaan osoitetulle LV-3-alueelle sijoittuvan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 70 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 50 k-m²:n suuruisen saunan tai

venekerhorakennuksen. Lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä enintään 20 k-m²:ä.

- Kiinteistön pohjoisrantaan on osoitettu toinen venesatama, joka on tarkoitettu yksityiseen tai paikallisten asukkaiden käyttöön (LV-1). Kaavamääräysten mukaan tälle alueelle ei saa rakentaa, koska tämän alueen osayleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan LV-3-alueille.
- Muilta osin kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-4). Kaavamääräysten mukaan MU-4 alueelle ei saa rakentaa, koska tämänkin alueen rakennusoikeus on siirretty saman omistajan AT-, RA-, TY- tai LV-alueille.

Haetun kiinteistön rakennusoikeus on näin ollen osoitettu kokonaisuudessaan kiinteistön etelärannalla sijaitsevalle LV-3-alueelle. Nykyinen saunarakennus sijaitsee tällä LV-3-alueella. Onaksen osayleiskaavaa laadittaessa maanomistajia, haltijoita sekä vuokralaisia on kuultu, ja kaavaehdotus on laadittu hakijan luonnosvaiheessa esittämän mielipiteen mukaisesti.

Hakemuksessa haettu uusi saunarakennus on sijoitettu kannakselle, joka yhdistää Risholmenin ja Aparholmenin. Kannas on tärkeä yhteys saarten välillä. Kannas on kapea ja tulvakartan mukaan yhteys kannakselle on katkaistu korkean veden aikana. Karttatarkastelu osoittaa, että laiturin ja nykyisen saunan välinen etäisyys on noin 300 metriä (polkua pitkin hieman pidempi), kun taas haetun saunan etäisyys laiturista olisi noin 200 metriä. Kartan perusteella haetun saunan ja laiturin välinen alue on kuitenkin osittain hyvin alavaa ja veden peitossa tulva-aikana, mitä vaatisi maaston muokkaamista kulkuyhteyden toteuttamiseksi.

Hakemuksesta on jätetty kolme huomautusta. Yhteenveto huomautuksista on liitteenä olevassa lupapäätöksessä.

Perustelut

Haettu saunarakennus sijoittuu kiinteistön pohjoisosassa olevalle kannasalueelle, joka on alueen oikeusvaikutteisessa rakentamista ohjaavassa osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-4). Kaavamääräysten mukaan MU-4-alueille ei saa rakentaa, koska näiden alueiden rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan AT-, RA-, TY- tai LV-alueille. Toisin sanoen tämän kiinteistön rakennusoikeus on osoitettu LV-3-alueelle, joka sijoittuu kiinteistön eteläiselle rannalle.

Haettu hanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen ja haettu rakentaminen on vastoin voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Mikäli haettu rakentaminen myönnettäisiin, se tarkoittaisi toisen rakennuspaikan muodostamista ko. kiinteistölle ja kiinteistön rakennusoikeus kasvaisi verrattuna oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Tämä olisi vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua, koska kaavaa laadittaessa on alueen rakennusoikeus tarkasti tutkittu ja maanomistajia on kohdeltu kaavan mitoitusnormien

pohjalta tasapuolisesti. Mikäli haettu poikkeamislupa myönnettäisiin, vastaaville kiinteistöille pitäisi myöntää vastaavaa rakentaminen uuden rakennuspaikan muodossa, jolloin kaava-alueen rantarakentaminen moninkertaistuisi ja alueidenkäyttölaissa säädetyt yleiskaavan tai asemakaavan erityiset sisältövaatimukset eivät enää täytyisi.

Hankkeen on katsottava aiheuttavan rakentamislain 57 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä ja edellytyksiä hakemuksen hyväksymiselle ei ole.

Rakentamisrajoitus

- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (RakL 50 §)

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5001

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy rakentamislain 57 §:n nojalla haettua poikkeamislupaa liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5001 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.